

KLA/2189/53.05/2019

LAMMINRAHKAN ASUINTONTTIEN VARAUS- JA LUOVUTUSEHDOT SEKÄ HINNOITTELU

Tekninen keskus, geodeetti Juha Iivonen, 9.12.2019

Lamminrahkan eteläosan asemakaavan lainvoimaistuttua hanke on edennyt asuntonttien osalta varaus- ja luovutusvaiheeseen. Asemakaavan lainvoimaisuuden myötä kaupungin omistukseen on tullut merkittävä määrä vaihtelevan tyyppistä asuinrakennusoikeutta. Rakennusoikeus ja muodostettavat tontit vaihtelevat isoista kerrostalopainotteisista keskustakortteleista omakoti- ja kaupunkipientalotontteihin.

Tonttien ja kortteleiden rakennusoikeuksien vaihdellessa merkittävästi, on aiheellista päättää erilaisista varaus- ja luovutusehdoista alueella kortteleittain ja alueittain. Oheiset alueet on kuvattu liitekartoilla.

Keskustakorttelit C ja korttelit 1529 ja 1507 (karttaliite 1), sekä keskisuuret korttelit 1512, 1524, 1513, 1518, 1522 ja osat kortteleista 1523, 1519, (karttaliite 2):

Kortteleiden varaaminen alkaa 3.2.2020 ja päättyy 12.6.2020. Mikäli kortteileita jää vapaaksi, järjestetään talven-alkukesän aikana vastaava vuosittainen hakukierros vuodesta 2021 eteenpäin. Hakijan tulee esittää kirjallisesti visuaalinen ja selkeä tontinkäyttösuunnitelma sekä konseptikuvaus alueen toteuttamiseksi. Konseptikuvauksen tulee sisältää vähintään seuraavat dokumentit ja tiedot:

Rakentajat/toteuttajat ja talotyypit
Vaparaahoitteisen- ja kohtuuhintaisen/tuetun tuotannon osuus
Rakentamisaikataulu
Asuntotyyppi- ja kokojakauma
Pysäköintiratkaisu
Rakennustekniikka
Korttelin palvelut ja arjen helpottaminen
Kuvaus laatutasosta
kattomuoto, materiaalit, parvekkeet, yhteistilat, liiketilat
pihojen toiminnallisuus, vehreys, materiaalit, yhteisöllisyys
Selvitys hiilijalan- ja -kädenjäljestä

Lisäksi edellytetään referenssien esittelyä vastaavan tyyppisistä ja laatutasoltaan vastaavista hankkeista.

Hakemukset pisteytetään toimitetun materiaalin perusteella.

Varaus- ja suunnittelu-aika on 2 vuotta varauspäätöksestä. Korttelin varaajan tulee esittää lopulliset suunnitelmat, tonttijako, korttelin rakentajakumppanit sekä esitys rakentamisvelvoitteesta ja sakkokäytännöstä viimeistään 6 kk ennen varausajan päättymistä. Kaikissa tapauksissa vuokrasopimukset tulee

allekirjoittaa viimeistään varausajan päättyessä. Rakentamisvelvoite on korkeintaan 3 vuotta vuokrasopimuksen allekirjoituksesta, ja sopimussakon tulee olla vähintään vuosivuokran kaksinkertainen määrä vuosittain, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.

Tontit vuokrataan. Tontin perusvuokra on 5 % tontin päätetystä asuinrakennusoikeuden arvosta. Vuokra-aika on 50 vuotta. Tontit luovutetaan itsenäisiksi kiinteistöiksi lohkoittain.

Tontin vuokraaja sitoutuu ympäristö- ja taideohjelman mukaiseen maksuun alueen ympäristön laadun kehittämiseksi. Taidemaksu on 2% tontin asuinrakennusoikeuden arvosta, ja se maksetaan 30 päivän kuluessa vuokrasopimuksen alkamisesta.

Tontin vuokraaja maksaa Kangasalan Vesi- liikelaitoksen taksojen mukaiset liittymis- ja palvelumaksut vesihuoltoon liittyessään.

Korttelin varausaikaa voidaan jatkaa hyvin perustellun hakemuksen perusteella. Varausaika jatkuu hakemuksen perusteella enintään kaksi vuotta kerrallaan.

Tonttien asuinrakennusoikeuden arvoksi esitetään 240 euroa kerrosneliömetriltä sekä liiketilojen osalta 120 euroa kerrosneliömetriltä. Hinnoittelu perustuu alueen ammattimaisesti arvioituun markkinahintaan.

Kaupunkipientalojen ja omakotitonttien korttelit (karttaliite 2):

Kortteliin 1523 muodostettavat omakotitontit sekä kortteleihin 1519, 1520 ja 1521 muodostettavat kaupunkipientalotontit

Omakoti- ja kaupunkipientalotonttien haku-aika ja varaaminen aloitetaan 1.2.2021. Varausaika on 2 vuotta. Hakuajan jälkeen vapautuvat tontit tulevat jatkuvaan hakuun.

Tontit muodostetaan erikseen päätettävällä sitovalla tonttijaolla omakotitonteiksi. Tonttien pinta-alat ja rakennusoikeudet päätetään tekemällä erillinen sitova tonttijako.

Tonttien hinnaksi esitetään ammattimaisesti arvioidun rakennusoikeuden hinnan perusteella 360 euroa kerrosneliömetriltä. 250 kerrosneliömetrin omakotitontilla hinta olisi tällöin 90 000 euroa.

Tontit vuokrataan. Osa tonteista voidaan myydä tarjouskaupalla. Vuokrattaessa tontin perusvuokra on 5 % tontin hinnasta. Vuokra-aika on 50 vuotta. Tontit luovutetaan itsenäisiksi kiinteistöiksi lohkoittain.

Tontin ostaja/vuokraaja maksaa Kangasalan Vesi- liikelaitoksen taksojen mukaiset liittymis- ja palvelumaksut vesihuoltoon liittyessään.

Tontit on tarkoitus laittaa hakuun määräajaksi ja luovuttaa ne valtuuston 8.9.2014 § 67 hyväksymien tonttien luovutusohjeiden mukaisesti arpomalla.

Muut asumisen korttelit (karttaliite 3):

Korttelit 1525, 1526, 1516, 1515, 1517 ja 1514 esitetään luovutettavaksi myöhemmin ja erikseen päätettävien ehdoin.

Pysäköintitontit LPY kortteleissa 1527 ja 1531 (karttaliite 4):

Pysäköintitontteja voi hakea osana karttaliitteiden 1 ja 2 mukaisten alueiden korttelihakua, mikäli pysäköintiratkaisu sitä vaatii. Pysäköintitonttien hinnoittelu ratkaistaan erikseen hankekohtaisesti.

Toimivalta

Kangasalan kaupungin hallintosäännön 13 §:n mukaan kaupunginjohtaja päättää tonttien varaamisesta, myymisestä ja vuokralle antamisesta kaupunginhallituksen hyväksymien perusteiden mukaisesti. Kaupunginjohtaja on siirtänyt päätöksellään 30.10.2018 § 231 toimivaltansa rivi- ja pientalotonttien osalta tontti-insinöörille ja kerrostalotonttien osalta elinympäristöjohtajalle.

Liitteet

Karttaliite 1
Karttaliite 2
Karttaliite 3
Karttaliite 4

Oheismateriaali

Lainvoimainen Lamminrahkan eteläosan asemakaavakartta

Kaupunginjohtaja 12.12.2019

Kaupunginhallitus päättää vahvistaa selostuksen ja liitekarttojen mukaiset tonttien luovutusehdot sekä myyntihinnat.

Kaupunginhallitus 16.12.2019 § 370

Kaupunginhallitus hyväksyi kaupunginjohtajan esityksen.

Tiedoksi: Kehitysjohtaja Patrik Marjamaa, elinympäristöjohtaja Sirkku Malviala, paikkatiedonkäsittelijä Johanna Leinonen, vs. tontti-insinööri Markus Hagelberg, kaupunginarkkitehti Mari Seppä, projektipäällikkö Sanna Karppinen, maankäyttöinsinööri Mikko Kakkonen, paikkatietoinsinööri Kaarina Kruus-Blomgren, rakennuspäällikkö Merja Saarilahti

Lisätiedot: geodeetti Juha Iivonen, puh 050 596 9125